3-Zimmer-Wohnung | ca. 70 m² | Balkon | Neubau



Objektnummer: 1831/61

Eine Immobilie von IHW Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8261 Gnies
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,10 m²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	176,00 €
Heizkosten:	63,00 €
USt.:	30,20 €

Infos zu Preis:

Anlegerpreis: 237.600,- € Netto

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



BM Dipl. Ing. (FH) Michael Narrnhofer

























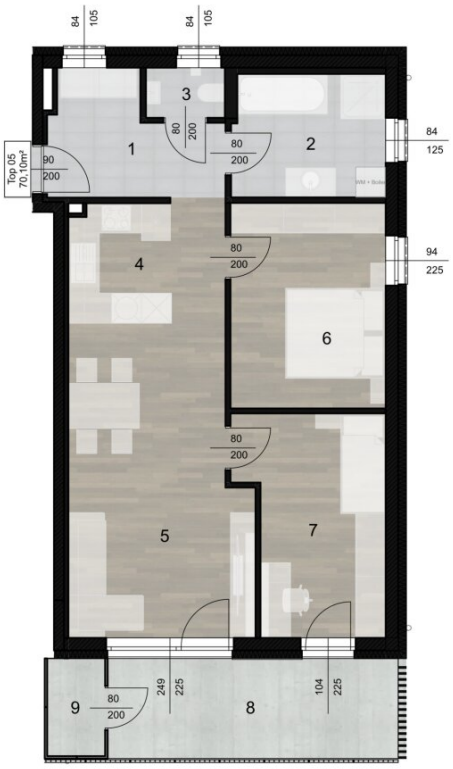
TOP 5

LAGE 1. OG
ZIMMER 3





1. Vorraum	7,26 m²
2. Bad	7,48 m²
3. WC	1,58 m²
4. Küche	7,54 m²
5. Wohnen	21,50 m²
6. Zimmer	12,71 m²
7. Zimmer	12,03 m²
Wohnnutzfläche	**70,10 m²**
8. Balkon	11,61 m²
9. Balkonbox	2,25 m²
10. Abestellraum	3,54 m²



ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG

vision-gmbh.at

Objektbeschreibung

In ruhiger, sonniger Lage von **Gnies (8261 Sinabelkirchen)** entsteht diese hochwertige Wohnanlage mit **nur 11 modernen Eigentumswohnungen** – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger.

Diese **3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss** bietet eine Wohnfläche von **ca. 70,10 m²** sowie einen **Balkon mit ca. 11,61 m²**.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit Küche ist offen gestaltet und sorgt durch große Fensterflächen für ein helles und angenehmes Wohngefühl. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC bieten eine ideale Raumaufteilung für Paare oder Familien.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben und verfügt über **Fußbodenheizung**, **elektrische Raffstores**, **3-fach-verglaste Fenster** sowie moderne Sanitärausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine **umweltfreundliche Luftwärmepumpe**.

Dank **Lift**, effizienter Bauweise und ruhiger Lage eignet sich diese Wohnung ideal für **Eigennutzer oder als wertstabile Vorsorgewohnung**.

Highlights TOP 5

- 1.Obergeschoss
- ca. **70,10 m² Wohnfläche**
- **Balkon ca. 11,61 m²**
- 3 Zimmer
- Lift im Haus
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores

- Abstellraum
- Photovoltaikanlage

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <5.500m
Post <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap